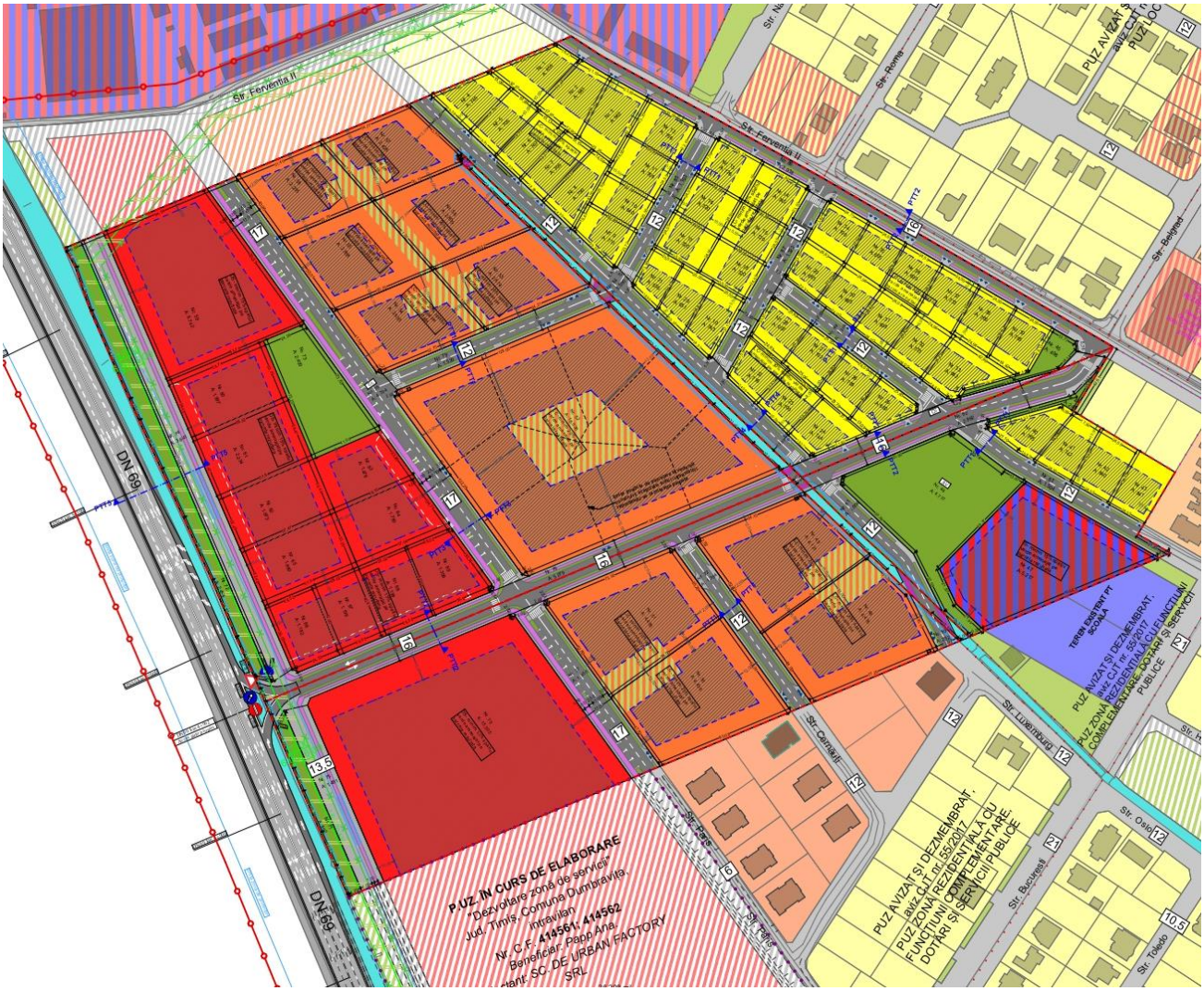
S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.U.I. RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.074007497
Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com



Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE, *extravilan com. Dumbrăvița, localitatea: Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²*

Beneficiari: **PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHAILESCU MARIA-ILDICO**

Proiectant general: **SC DE URBAN FACTORY SRL**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **OCTOMBRIE 2025**

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.U.I. RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

LISTA DE RESPONSABILITĂŢI

Proiectant general:	**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.**
Coordonator proiect:	Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Arhitectură şi urbanism:	**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.** Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Edilitare – apă canal:	**S.C. ACSAL S.R.L.** Ing. Matei Calin
Electrice:	**S.C. PROEXIB INSTAL S.R.L.** Ing. Rus Marius
Topo:	**GLOBAL CAD TM SRL** Ing. Dipl. Biro Levente
Drumuri:	**S.C. DRUM PROIECTCONSULT S.R.L.** Ing. Victor Rill

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.U.I. RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

BORDEROU

Foaie de capăt
Lista de responsabilităţi
Borderou
Certificat de urbanism nr 334 din 07.06.2023, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița;
Extrase CF nr. 413992, 414541, 414544;
C.I. Beneficiari

AVIZ ARHITECTULUI ȘEF AL CONSILIULUI JUDETEA TIMIȘ
AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 82019/06.12.2023
PLAN DE ACTIUNE
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
PROCES VERBAL DE RECEPTIE TEHNICA
PLAN VIZAT OCPI
AVIZ APELE ROMÂNE – DIRECTIA BANAT
AVIZ AQUA DUMBRĂVIȚA
AVIZ E-DISTRIBUȚIE BANAT
AVIZ TRANSELECTRICA
AVIZ DELGAZ
AVIZ TRANSGAZ
AVIZ COMBRIDGE
AVIZ DSP
AVIZ ISU
AVIZ MAI
AVIZ CNAIR DN
AVIZ POLITIA RUTIERĂ
AVIZ COMISIA DE CIRCULAȚIE DUMBRĂVIȚA
AVIZ MAPN
AVIZ SRI
AVIZ STPT
AVIZ SALUBRITATE
AVIZ AACR
AVIZ MEDIU
AVIZ CULTURĂ TIMIȘ
AVIZ ANIF
AVIZ ROMSILVA
AVIZ CONSILUL LOCAL DUMBRAVIȚA
Taxa RUR;
STUDIU GEOTEHNIC

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.U.I. RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

A. PIESE SCRISE

Memoriu de Prezentare
Regulament Local de Urbanism

B. PIESE DESENATE

Planşa U.00 –	Încadrarea în teritoriu	sc. 1:10.000/ 1:5.000
Planşa U.01 –	Situaţia existentă	sc.1:1.000
Planşa U.02 –	Reglementări urbanistice - Zonificare	sc.1:1.000
Planşa U.02' –	Rutiere – Plan de situatie	sc.1:1000
Planşa 03.ED –	Plan de reglementari – Lucrari edilitare	sc.1:1.000
Planşa 03-IE –	Plan de reglementari – Retele electrice	sc.1:1.000
Planşa U.04 –	Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:1.000
Planşa U.05 –	Propunere de mobilare urbanistică	sc.1:1.000
Planşa U.06 –	Studiu cvartal	sc.1:2.000

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE,

Intravilan comuna Dumbrăvița, judeţul Timiş, C.F. nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m^2

BENEFICIARI: **PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTAVN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ***DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE,*** *intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD. 413992, 414541, 41454 , S.teren=174.097 m²*
Beneficiari:	PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO
Proiectant general:	S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Colaboratori:	Conform listei de semnături
Data elaborării:	OCTOMBRIE 2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentaţie are ca obiect realizarea în partea de VEST a comunei Dumbrăvița, în intravilan, având ca vecinătăți directe la Nord-Est PUZ avizat cu aviz CJT nr. 55/2017 și teren proprietate privată identificat prin nr. cad. 407186, la est DN 69 – Calea Aradului, la Sud parcelă proprietate privată identificată prin nr. cad. 401963 iar la Sud-Vest strada Fervenția II, a unei zone mixte compusă din servicii și locuire, pe o suprafaţă de **174.097 m²** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin **CF nr. 414544, nr. cad. 414544, CF nr. 414541, nr. cad. 414541, CF nr. 413992, nr. cad. 413992** şi se află în proprietatea numitilor: **PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO**. Delimitarea zonei studiate este realizată astfel:

- se va studia o zona mai ampla cuprinsa intre parcela proprietate privata identificata prin nr. cad. 402573 la Nord-Vest, strada Puccini la Nord-Est, strada Brasilia la Sud-Est si limita UAT Dumbrăvița la Sud-Vest. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- schimbarea destinației terenului identificat prin CF-ul mentionat mai sus din teren arabil în intravilan în curți construcții cu funcțiune tip zona mixtă – servicii și locuire;
- definirea unei zone verzi care sa completeze reteaua de spatii publice verzi a localitatii;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului prin corelarea indicilor P.O.T. și C.U.T;
- reglementarea regimul maxim de înălțime;
- definirea viitoarelor zone de construibilitate și amplasament;
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.

Conform PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004, terenul supus reglementării se află într-o zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Dumbrăvița, Certificatul de Urbanism nr. 334 din 07.06.2023, prin care s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 130 / 2007 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 32 / 2005 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 29 / 2019 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 55 / 2017 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 70 / 2018 la Sud – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 43 / 2018 la Vest – UAT Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 31 / 2023 la Vest – UAT Timișoara.
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului P.U.Z;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Aceasta documentatie stabilește conditiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor – beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

În urma analizării documentaţiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul comunei Dumbrăvița, în proximitatea Drumului Național DN 69 îi conferă un potenţial de dezvoltare urbanistică;

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de **zonă mixtă, compusă din servicii și locuire,** în concordanţă cu construcţii existente deja in zona, în intravilanul aprobat al localității Dumbrăvița;
- soluţiile propuse pentru parcelări țin cont de concluziile documentaţiilor întocmite şi de avizele obţinute, dar şi de trama stradală majoră propusă prin alte documentații de urbanism aprobate;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee şi reţele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Explozia investiţiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafeţe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidentiale si de servicii, în contextul în care preţurile terenurilor din zonele adiacente Timişoarei sunt mult mai accesibile în comparație cu cele din municipiul Timişoara.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală caracteristică arealului delimitat în planșa U.06 – STUDIU DE CVARTAL. Studiul de cvartal urmărește traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare și a drumurilor existente în intravilanul localității Dumbrăvița.

- Potențial de dezvoltare

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorita poziționării în proximitatea municipiul Timișoara, cu acces facil către artere majore de circulație care fac legătura cu municipiul Timișoara. Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de cladiri de locuit si de dotari, servicii si institutii publice, cu extinderea capacitatilor de transport și a infrastructurii rutiere.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unei zone mixte compusă din servicii și locuire, fiind in proximitatea UAT Timișoara, adiacent Drumului Național DN 69. Accesul in zona se realizeaza din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București si strada Fervenția II.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată este accesibilă din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București si strada Fervenția II, pe latura de Sud, Est si Nord a amplasamentului supus reglementării. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- la NORD EST – Plan Urbanistic Zonal avizat cu aviz CJT nr. 55/2017 și parcela proprietate privată identificată prin nr. cad. 407186;

- la EST – Drumul Național DN 69 – Calea Aradului;
- la SUD – parcela proprietate privată identificată prin nr. cad. 401963;
- la SUD VEST – strada Fervenția II;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Geomorfologic, amplasamentul aparţine Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparţine Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micaşisturi, paragnaise, cuarţite micacee, şisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2,60m fiind cu caracter usor ascensional, stabilizandu-se la -2,30 m; se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50 m fata de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheţ este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice şi condiţiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 şi harta seismică, amplasamentul se găseşte în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **Ks=0,16,** accelerația gravitațională **ag = 0,20** şi perioada de colţ **Tc=0,7 sec.**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz**

Circulatia rutiera in zona este definita de Drumul National DN 69 – Calea Aradului precum și se cele două penetrații aflate în vecinătatea amplasamentului – strada București și strada Fervenția II, la NORD EST si SUD VEST.

Amplasamentul se afla adiacent Drumului Național DN 69 – Calea Aradului și Strazii Fervenția II, căi de comunicație rutieră din care se și realizează accesul către terenul propus pentru a fi reglementat.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la drumuri publice. Solutia de rezolvare a numarului de parcaje se va stabili la faza DTAC in functie de legislatia in vigoare

pentru functiunea propusa, cu respectarea condițiilor impuse prin RLU aferent PUG comuna Dumbravita, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonalelor, a drumurilor interioare si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autovehicule, inclusiv a masinilor de interventii.

Amplasamentul se regaseste in afara zonei de siguranta si de protectie a Cailor Ferate Romane.

Se va solicita aviz AACR.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.

Conform PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004, terenul supus reglementării se află într-o zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport.

Zona este preponderent definită de parcele destinate funcțiunii de locuire, servicii și dotări aferente. Amplasamentul studiat este identificat după cum urmează:

- C.F. nr. 413992 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **413992**, în suprafaţă de **17.775 m^2**, teren arabil în intravilan, proprietar – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 1/1, drept de proprietate reconstituire L18/1991, dobândit prin Lege, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014;

- C.F. nr. 414541 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **414541**, în suprafaţă de **114.700 m^2**, teren arabil în intravilan, proprietari – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 27700/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, **PAPP ANTONIU-ISTVAN**, cota actuală 27700/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, **PAPP ANA**, cota actuală 59300/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014;

- C.F. nr. 414544 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **414544**, în suprafaţă de **41.622 m^2**, teren arabil în intravilan, proprietari – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 28109/41622, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin Lege, **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO**, cota actuală 13514/41622, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin Lege, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014.

- S totală =174.097 m^2 (17,4097 ha).

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- UAT Timișoara, la Vest;
- terenuri arabile aflate in proprietate privata, nereglementate;
- parcele destinate multiplelor tipologii de locuire;
- Drumul National DN 69 – Calea Aradului;
- Strada Fervenția II;
- Drumuri secundare: Strada Londra, Strada Luxemburg, Strada Cernăuți, Strada Paris, Strada Napoli, Strada Paris și Strada Roma;
- documenații de urbanism de timp PUZ aprobate sau în curs de elaborare;
- Platforma IKEA.

- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării aflându-se în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport (Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului), prin PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004, terenul supus reglementării aflându-se într-o zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport, precum și prin Planuri Urbanistice Zonale, fiind astfel delimitate parcele pentru zonă mixtă, compusă din servicii și locuire. Amplasarea acestora ține cont de traseele drumurilor existente sau reglementate anterior și a drumurilor cu caracter urban nou propuse, fiind relaționate cu componente existente în teren – cum sunt, Drumul Național DN69 Calea Aradului de pe latura de vest a amplasamentului, Strada Fervenția II aflată in partea de nord est a amplasamentului și drumurile de categorii inferioare, cum ar fi Strada Londra, Strada Luxemburg, Strada Cernăuți, Strada Paris, Strada Napoli, Strada Paris și Strada Roma, privind situatia existenta dar si cea propusa, conform planselor U.01 Situația existența si U.02 Reglementari urbanistice-Zonificare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In zona studiata exista in prezent fond construit. În partea de Sud si de Est a amplasamentului exista fond construit dens, definit preponderent de diferite tipologii de locuire dar și dotări și serivicii aferente. In partea de Nord a amplasamentului se regasesc edificate o serie de construcții și hale industriale parțial nefuncționale sau dezafectate, în cadrul cărora își desfășoară activitatea agenți economici precum SC AGROINDUSTRIALA și SC BIRO JOSEF AGRO. În partea de Vest a amplasamentului se regăsește UAT Timisoara,

cele două UAT-uri fiind delimitate prin Drumul Național DN69 – Calea Aradului, cale de comunicație rutieră amplasată pe limita de Vest a amplasamentului.

Arealul ce include prezentul amplasament cuprinde astfel un mediu construit divers ca dimensiune și funcțiune. Cladirile rezidențiale existente sunt construite după anul 2000, acestea aflandu-se într-o stare buna, fiind functionale și intretinute. Platforma industrială aflată în partea de Nord, este parțial dezafectată. Caracterul arhitectural dominant este cel rezidențial mic din spectrul periurban.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit aflat la est și sud de teren este definit de cladiri rezidențiale, a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent, precum și locuințe colective mici sau dotări și serivicii publice, ce deservesc arealul în ansamblul său.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

  Zona mixtă propusă, compusă din servicii și locuire, va fi integrată în functiunea predominantă a zonei și anume cea predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport, propusă prin documenațile de urbanism ierarhic superioare.

- Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate. Demararea acestui proiect va creste aspectul si calitatea zonei; realizarea unui ansamblu de cladiri pentru zonă mixtă, compusă din servicii și locuire, împreună cu zone și spațiile verzi propuse, spatiile verzi de aliniament, va aduce un plus valoare zonei care in momentul de fata este neingrijita. Spatiile verzi se vor realiza in proportie de 5% din suprafata totala a terenului pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, respectiv 10 % din teritoriul reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primaria Comunei Dumbrăvița.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine - Nu există.
- Principalele disfuncționalități

a) de circulaţie (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicaţie):
- traseele drumurilor existente în zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenţii suplimentare pentru asigurarea continuităţii căilor de comunicație rutieră, respectiv asigurarea unor profiluri transversale corespunzătoare, precum şi iniţierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone mixte, compusă din servicii și locuire;
- accesul din drumurile reglementate anterior pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;
b) funcţionale
- prezentul studiu nu modifica zonificarea PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004 și nici a Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, incadrandu-se in tendintele de

dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de modernizarea circulaţiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spaţii verzi şi zone rezidențiale, respectiv de dotări și servicii publice construite.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

a) Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se va face din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București si prin strada Fervenția II, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Analiza situaţiei existente a relevat următoarele disfuncţionalităţi ale circulaţiei rutiere:

- zona studiată este caracterizată chiar și în prezent de existenţa terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente sau nereglemntate;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcţionalitate, presupune şi asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulaţiei rutiere;

b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele retele:

- reţea de alimentare cu apă si retea de canalizare menajera in intravilanul comunei Dumbravita, pe strazile Roma, Napoli, Belgrad, Ferventia II, Bucuresti, Londra si Haga.
- Zona PUZ este traversata de canalul de desecare Hcn 59/2 si la limita vestica se afla canalul desecare Hcn 60.

c) Alimentare cu gaze naturale

În vecinătate, există reţea de gaze naturale. Poziţionarea acestora este indicată de către avizul de principiu din partea Delgaz Grid: traseele acestora se află de-a lungul tramei stradale existente, după cum urmează, conform planșei ce însoțește avizul:

- rețea de gaze naturale aflată în exploatare - rețea presiune medie PE100 90 mm, paralel cu: Strada Praga, Strada Amsterdam, Strada Fervenția II, respectiv, Strada Napoli;
- rețea de gaze naturale aflată în exploatare - rețea presiune medie PE100 63 mm, paralel cu: Strada București, Strada Toledo, Strada Belgrad, Strada Puccini, respectiv, Strada Roma.

d) Alimentare cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii de înaltă tensiune. Retelele existente aflate în vecinatate nu afecteaza amplasamentul, acestea fiind marcate pe

plansa U.01 SITUATIA EXISTENTĂ și pe planșa însoțitoare avizului de principiu condiționat. Situația tehnica a acestor retele este explicitata în avizul operatorului.

Înainte de începerea lucrării se va solicita delegat din partea Coordonare Lucrari Timiș din cadrul Rețele Electrice Banat S.A. pentru predarea amplsamentului. Se va respecta distanța minimă în plan orizontal de 0,6 m fata de cablurile electrice existente, în care este interzisă executarea oricărei amenajări, construcții, împrejmuiri, fundații, săpături. Se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4 kV de 1 m în plan orizontal și vertical față de conductoarele extreme/stâlpi din LEA 0,4 kV existentă, în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri. Pentru executarea oricăror lucrări de construire pe Amplasamentul în cauză, este necesară solicitarea unui Aviz de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 ''Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea''.

e) Telefonizare

Se va solicita aviz din partea companiilor de telefonizare.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile şi amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi ci si la cel calitativ.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

în urma studierii zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Cerinţele autorităţilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Se va defini relația clădirilor propuse cu strada Fervenția II, Cernăuți și Paris, urmărind o dezvoltare integrată, coerentă, care se va reprezenta printr-o simulare a prospectului stradal de perspectivă, privind aliniamentul, bazat pe suport topografic cotat;
- Se va studia regimul de înălțime în raport cu strada Fervenția II, Cernăuți și Paris, prin desfășurate stradale și secțiuni transversale (perpendiculare pe axul străzii) prin Strada Fervenția II, Cernăuți și Paris;
- Se va studia regimul de înălțime și relația clădirilor în raport cu zonele de locuințe din proximitate;
- Se va completa cu piese desenate privind echiparea edilitară existentă/propusă. Planșele de echipare edilitară vor conține detalii privind echiparea zonei de rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, rețele de comunicații, de iluminat public și racordurile acestora la infrastructura majoră a localității;
- Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului;
- Se va stabili regimul de aliniere a implanturilor în mod coerent și explicit, atât pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, cât și în Regulamentul Local de Urbanism, cele două fiind corelate între ele;
- Se interzice amenajarea de parcaje în spațiul public;
- Se va stabili pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, distanța dintre clădiri, respectând formula H și H/2;
- Se va detalia modul de ocupare/utilizare a terenului pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, pentru zona de implantare, în scopul evitării posibilelor neclarități în cazul schimbării beneficiarilor;
- Dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport, care se va realiza astfel încât sa nu afecteze utilizatorii existenți;
- Se vor stabili parcele distincte pentru echipamentele tehnico-edilitare;
- Realizarea de rețele edilitare, modernizarea, extinderile de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează strict prin grija inițiatorului P.U.Z.;
- Primăria Comunei Dumbrăvița își asumă extinderea magistralelor de apă/canal pe arterele Fervenția II, Luxemburg, Paris;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;

- Lucrările de racordare sau branșare la rețeaua tehnică edilitară publică se suportă în întregime de către investitor;
- Se va asigura accesul corespunzător la drumurile publice, atât pietonal cât și auto, pentru fiecare parcelă în parte. În funcție de numărul maxim de apartamente admis pe parcelă, accesurile se vor reprezenta grafic;
- Se vor stabilii prin planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, zonele destinate parcărilor. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor prevedea în interiorul parcelelor și se vor dimensiona corespunzător. Numărul și amplasarea acestora trebuie să respecte legislația și normativele în vigoare;
- Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii conform legislației în vigoare și se va respecta art. 34, cap. II.7 și anexa 5 ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- În cadrul zonei de locuințe colective se va prevedea o zonă destinată parcărilor publice
- Pentru etapa de consulare a populației este necesară studierea rețelei rutiere din zonă, incluzând toate PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare, pentru conectarea subzonei la zona propusă spre analiză, conform Legii 350/2001;
- Se vor stabili categoriile și tipologiile de profiluri stradale, se va asigura continuitatea rețelelor stradale și respectarea profilurilor stradale prevăzute prin PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
- Drumurile aferente zonei de locuințe colective vor avea un profil stradal de min. 17 m
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Se va asigura deservirea zonei cu mijloace de transport în comun și piste de biciclete (min. 2 m/sens);
- Se vor realiza căile de circulație auto, velo și pietonale propuse la nivel de finisaj (asfalt);
- Realizarea drumului colector al DN 69 care intersectează continuarea străzii Belgrad în viitorul sens giratoriu de pe DN 69 se va asuma de către inițiatorii PUZ-urilor din zonă și se va ceda domeniului public;
- Se va realiza iluminatul public în terenul care face obiectul documentației PUZ;
- Se va ceda teren pentru servicii publice – subzona funcționala IS în suprafață de 5192 mp pentru instituții cu caracter educațional și teren pentru spații verzi în suprafață de 4615 mp în proximitatea subzonei IS, constituite în parcele distincte amplasate în continuarea străzii Belgrad și PUZ-ul aprobat prin HCL 18/20.12.2017; Garantarea cedării se va certifica prin act notarial și prin planul de acțiune;
- Spațiile verzi se amenajează prin grija inițiatorului PUZ;
- Se va planta minim 1 arbore/arbust la 100 mp teren și minim 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art.35 al RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism: servituți de utilitate publică, asigurarea accesurilor din domeniul public potrivit planșei U.04 Proprietatea asupra terenurilor (terenurile destinate drumurilor, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare și a zonelor dedicate instituțiilor și serviciilor vor deveni domeniu public) și după asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției (extinderi de rețele) în conformitate cu Planul de Acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de investitor;
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după obținerea și numai cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Corelarea la nivel de strategie cu documentația aferentă PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000;
- Se vor respecta prevederile RGU aprobat cu HG 525/1996 republicat, cele ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:
- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;
- Schimbarea destinației terenului din teren arabil intravilan in teren pentru construcții, zone verzi, drumuri și dotările necesare funcțiunilor propuse;
- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului maxim de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasării unor clădiri pentru zonă mixtă, compusă din servicii și locuire, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziţionarea faţă de parcelele vecine, poziţionarea fata de drumuri. De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate reţele edilitare în planșa "U.01 Situația existentă" – doar în cazul în care avizele obținute din partea operatorilor indica existența unor rețele. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicare topografică actualizată si a fost realizata in

concordanta cu **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spaţii verzi amenajate pe parcelă. Spatiile verzi se vor realiza in proporție de 5% din suprafața totala a terenului pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, respectiv 10 % din teritoriul reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița.

In interiorul parcelelor propuse se va acorda o atenție deosebita prezentei spatiilor verzi plantate. La nivel de parcelă, Avizul de Oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primaria Comunei Dumbrăvița prevede următoarele procente de spații verzi amenajate:
- 20 % pentru parcelele de locuințe colective;
- 30 % pentru parcelele de locuințe unifamiliale;
- 15 % pentru parcelele de servicii.

Se propune relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare / garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.)

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor si parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București si prin strada Fervenția II, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

În momentul acesta:
- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenţii suplimentare pentru asigurarea continuităţii drumurilor în zonă, respectiv

asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum şi iniţierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activitati economice cu caracter tertiar;
- la momentul actual accesul pe parcela se realizeaza din Strada Fervenția II;
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare pentru zona de servicii se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) si RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Se vor prevea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, conform legislației aflată în vigoare la momentul autorizării construcției;
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilităţii terenurilor din zona studiată prin documentaţia de faţă presupune preluarea si continuarea traseelor de drum impuse in documentatiile de urbanism aprobate anterior, precum si realizarea unor circulatii interioare noi, în corelare cu reţeaua stradală existentă, urmând a se concretiza la faza urmatoare - DTAC;

Apele meteorice de suprafaţă vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reţeaua de canalizare proiectată în zonă (se va consulta documentația privind lucrările edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminţi moderne alcătuite dintr-o fundaţie din balast şi piatră spartă şi o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

- Organizarea circulației feroviare – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației navale – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației aeriene – Se va solicita aviz AACR.
- Organizarea circulației pietonale - trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervenţiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncţionalităţilor semnalizate şi au condus la următoarele principii de lucru:
- generarea unei zone mixte, compusă din servicii și locuire, în intravilanul comunei Dumbrăvița;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe coerente din punct de vedere al amplasării functiunilor, valorificându-se potenţialul zonei;
- rezervarea suprafeţelor de teren pentru spaţii verzi si drumuri.
- Functiunea conform Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 - zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și

dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.
- Functiunea conform PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004 - zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport.
- Functiunea propusa : zonă mixtă – servicii și locuire, definită după cum urmează:
  - Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă– 31.850 m^2;
  - Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren – 51.291 m^2;
  - DS - subzonă dotări și servicii publice - 38.136 m^2;
  - IS - subzonă instituții și servicii publice - 5.217 m^2;
  - V - subzonă spații verzi – 11.270 m^2;
  - Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente – 36.008 m^2.
- regim de înălţime redus, maxim S/D+P+1E+M/Er pentru subzona de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă și maxim S/D+P+2E+Er pentru restul subzonelor propuse;
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentarii cu apă şi a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităţilor pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

ZONIFICARE FUNCȚIONLĂ	**Existent**		**Propus**	
	m^2	**%**	**m^2**	**%**
Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maxim două (2) unități locative pe parcelă	-	-	*31.850*	*18,30*
Lc – Subzonă de locuințe colective cu o incidență de maxim un apartament/100 m^2 teren	-	-	*51.291*	*29,46*
Is – Subzonă instituții publice și servicii	-	-	*5.217*	*3,00*
Ds – Subzonă de dotări și servicii publice	-	-	*38.461*	*22,09*
Sv – Subzonă de spații verzi	-	-	*11.270*	*6,47*
Cc – Subzonă de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	*36.008*	*20,68*
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	**174.097**	**100**	**174.097**	**100**

INDICATORII PROPUȘI - LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă

Regim de construire: izolat/cuplat;
P.O.T. maxim – 35%;
C.U.T. maxim – 1,05;
Regim de înălțime maxim: S/D+P+1E+M/Er;
H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 12 m;
H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 7,5 m;
Regim de aliniere: conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
Spații verzi în cadrul parcelei: minim 30%.

Lc – Subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren

Regim de construire: izolat/cuplat;
P.O.T. maxim – 35%;
C.U.T. maxim – 1,75;
Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E+Er;
H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 15,5 m;
H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 11,5 m;
Regim de aliniere: conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
Amplasarea clădirilor de locuințe trebuie să urmărească constituirea unor piațete de cartier și generarea unor culoare verzi continue între cvartale, care împreună cu zonele verzi să formeze un sistem al spațiilor verzi la nivelul întregului ansamblu;
Se va prevedea o zonă destinată parcărilor publice;
Spații verzi în cadrul parcelei: minim 20%.

DS – Subzonă dotări și servicii publice

Regim de construire: izolat/cuplat;
P.O.T. maxim – 50%;
C.U.T. maxim – 2,00;
Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E+Er;
H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 15,5 m;
H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 11,5 m;
Regim de aliniere: conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
Amplasarea clădirilor trebuie să urmărească structurarea unor spații cu acces public cu potențial de activare și coagulare a comunității;
Trebuie asigurată continuitatea culoarelor verzi, astfel încât acestea să se integreze în sistemul de spații verzi de la nivelul întregului teritoriu studiat;
Spații verzi în cadrul parcelei: minim 15%.

IS – Subzonă instituții și servicii publice – parcele de utilitate publică ce vor fi trecute în domeniul public

Regim de construire: izolat/cuplat;
P.O.T. maxim – 80%;
C.U.T. maxim – 2,50;
Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E+Er;
H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 15,5 m;
H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 11,5 m;
Regim de aliniere: conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
Spații verzi în cadrul parcelei: minim 15%.

Sv – Subzonă de spații verzi

Se va stabilii la nivel de ansamblu în conformitate cu prevederile PUG-ului aprobat prin HCL 140/25.10.2023, art. 35 Spații verzi și plantate, alin. 35.5, astfel: ''În cazul dezvoltării de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, se vor aloca zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat, respectiv cel puțin 10% din totalul teritoriului reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv.''
La nivel de parcel, acestea se vor diferenția pe zone funcționale astfel:
- 20 % pentru parcelele de locuințe colective;
- 30 % pentru parcelele de locuințe unifamiliale;
- 15 % pentru parcelele de servicii;

Spații verzi se vor putea amenaja, conform prevederilor Legii 24/2007 rep., art.7, alin. 8:
Se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații de întreținere;
P.O.T. maxim – 10%;
C.U.T. maxim – 0,10;
Regim de înălțime maxim: P.

Parcarea autovehiculelor in zona studiata se va realiza obligatoriu pe fiecare parcela iar numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de necesitate, conform HG 525/1996 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Comuna Dumbrăvița. Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a) Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **174.097 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de zona mixta – servicii si locuire, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al comunei Dumbravita.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi **reteaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a comunei Dumbravita** (reteaua de apa de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrata de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va bransa la reteaua de apa existenta pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra, aflate la limitele nordice si estice ale zonei studiate in PUZ.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

Necesarul estimat de apa este:

$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 231,11 mc/zi = 2,67 l/s
$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 300,44 mc/zi = 3,47 l/s
$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 31,29 mc/h = 8,69 l/s

b) Canalizare menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflata pe strazile Ferventia II, Roma si Londra, la limita nordica si estica a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) si administrata de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~ 2040 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea retelei de canalizare menajera propusa la reteaua de canalizare menajera de pe strazile Ferventia II, Roma si Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=160 mm.

Debitele menajere evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 231,11 mc/zi = 2,67 l/s
$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 300,44 mc/zi = 3,47 l/s

$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 31,29 mc/h = 8,69 l/s

c) Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propuse spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in adiministrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul total al apelor pluviale este: **Q_{PL} = 862,03 l/s**

Volumul total anual al apelor pluviale va fi:**V_{anual}= 142.365 mc/an**

Volumul total al bazinelor de retentie ape pluviale: **$V_{B.R.}$ = 376 mc**

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane şi rurale". Calculul necesarului de apă şi dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2024 - 2025.

Suprafata totală a zonei studiate este de **174.097 mp**, cuprinzând un număr de 72 parcele, dintre care: 47 parcele pentru locuinţe individuale cu maxim doua unitati locative, 11 parcele locuinte colective, 2 parcele dotari- servicii, 1 parcela pentru institutii si servicii publice, 7 parcele destinate spațiilor verzi si 4 parcele destinate circulatiilor. Numărul total estimat de consumatori va fi de **1850.**

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- locuitori: - 1450 persoane x 120 l/om,zi = 174.000 l/zi : 1.000 = **174 mc/zi**
- vizitatori: - 100 persoane x 20 l/om,zi = 2000 l/zi : 1.000 = **2,00 mc/zi**
- angajati: - 300 persoane x 50 l/om,zi = 15.000 l/zi : 1.000 = **15,00 mc/zi**

N = 174+2,00+15,00 **= 191,00 mc/zi**

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S\ ZI\ MED}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$Q_{S\ ZI\ MED} = k_p \times k_s \times N$

unde: K_p =1,10 – coeficient ce ţine seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune şi retelele de distributie, conform NP133-2022

K_s =1,10 – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform NP133-2022

$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 1,10 x 1,10 x 191 = **231,11 mc/zi = 2,67 l/s**

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$Q_{S\ ZI\ MAX} = k_{zi} \times Q_{S\ ZI\ MED}$

Unde K_{ZI} =1,30 – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform NP133-2022, tabel 3.1.- zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 1,30 x 231,11 = **300,44 mc/zi = 3,47 l/s**

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_O \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 16$

unde K_O = 2,00 – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, NP133-2022, tabel 3.4.

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 2,50 x 300,44/24 = **31,29 mc/h = 8,69 l/s**

Debitele necesare sunt:

$Q_{S\ ZI\ MED}$ = 231,11 mc/zi = 2,67 l/s
$Q_{S\ ZI\ MAX}$ = 300,44 mc/zi = 3,47 l/s
$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 31,29 mc/h = 8,69 l/s

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în reteaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un numar de **1850 consumatori**. Procentul de restitutie se considera de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva.

Debitele evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 231,11 mc/zi = 2,67 l/s
$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 300,44 mc/zi = 3,47 l/s
$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 31,29 mc/h = 8,69 l/s

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propuse spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in adiministrarea ANIF, conform adresei

860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare" şi STAS 9470-73 - „Ploi maxime" debitul pluvial se calculează cu relatia:

Q_{pl} = S x ø x I x m

m = 0,8 daca t ≤40 m

m = 0,9 daca t > 40 m

ZONA 1

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Acoperisuri	S=20296 mp	coef. de scurgere ø = 0,95
Drumuri	S=38177 mp	coef. de scurgere ø = 0,85

Ø = 20296x0,95 + 38177x0,85/58473 = 0,88

Clasa de importantă III =>frecventa ploii de calcul 1/2.

t =durata ploii

$t=tcs + \frac{L}{v_a}$ =15+566/42=28 minute

t_{cs} =15 minute pentru zonă de ses

v_a = 42 m/min

- lungimea cea mai mare parcursa de apa in colectorul de canalizare, din amonte pana la bazinul de retentie/sectiunea de calcul - 566 m

I= 110 l/sxha - pentru durata de 28 minute şi frecventa de 1/2

Q_{PL} = 5,8473 x 0,88 x 110 x 0,8 = 452,81 l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi:V_{anual}= $Q_{l/s}$ x t x 60 x $100_{zile/an}$/1.000 = mc/an

V_{anual} = 452,81 x 28 x 60 x 100/1.000 = **76.072 mc/an**

Volumul bazinului de retentie: $V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 20^2/28 \times 452,81 \times 0,06 =$

194 mc

ZONA 2

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Acoperisuri	S=17111 mp	coef. de scurgere ø = 0,95
Drumuri	S=33435 mp	coef. de scurgere ø = 0,85

Ø = 17111x0,95 + 33435x0,85/50546 = 0,88

Clasa de importantă III =>frecventa ploii de calcul 1/2.

t =durata ploii

$t=tcs + \frac{L}{v_a}$ =15+510/42=27 minute

t_{cs} =15 minute pentru zonă de ses

v_a = 42 m/min

- lungimea cea mai mare parcursa de apa in colectorul de canalizare, din amonte pana la bazinul de retentie/sectiunea de calcul - 510 m

I= 115 l/sxha - pentru durata de 27 minute şi frecventa de 1/2

Q_{PL} = 5,0546 x 0,88 x 115 x 0,8 = 409,22 l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi:V_{anual}= $Q_{l/s}$ x t x 60 x $100_{zile/an}$/1.000 = mc/an

V_{anual} = 409,22 x 27 x 60 x 100/1.000 = **66.293 mc/an**

Volumul bazinului de retentie: V = $\frac{1}{2}$ x $\frac{t_r^2}{t_c}$ x Q_{PL} x k1 = $\frac{1}{2}$ x 20^2/27 x 409,22 x 0,06 =

182 mc

d) Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de energie electrica:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare/ trigenerare;

În proiectarea constructiilor se va tine cont de adoptarea unor soluții care sa utilizeze cât mai eficient resursele naturale – lumina sau căldura provenite de la soare, vântul sau locația – în vederea reducerii consumului de energie fără a afecta confortul necesar.

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este P_i=5x0,06 kW = 0,3 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}$= 5x0,03 kW = 0,3 kW.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Alimentarea se va realiza prin intermediul unui LES 0,4 kV cu cablu Al 3x150+95N in lungime specifica propunerilor PUZ in discutie. Acesta se va racorda la reteaua de distributie din zona ce apartine E-Distributie Banat SA. Pe acest cablu vor fi inseriate 2 firide de distributie tip E2+2 din care se vor realiza bransamentele viitoarilor consumatori.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele ulterioare şi anume Certificat de Urbanism şi Autorizaţie de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obţine avizul definitiv cu soluţia alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuţie necesare constructorului precum şi avizele de gospodărie subterană pentru reţelele edilitare din zonă.

Pentru realizarea iluminatului public se propune amplasarea de stalpi de iluminat cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele ulterioare şi anume Certificat de Urbanism şi Autorizaţie de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obţine avizul definitiv cu soluţia alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuţie necesare constructorului precum şi avizele de gospodărie subterană pentru reţelele edilitare din zonă.

e) Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea construcțiilor, fiecare proprietar se va racorda la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de caldura:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;

Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

f) Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețelele existente în zonă.

g) Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

h) Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice)

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice şi accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

Raportul cadrul natural – cadrul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea populației și a mediului şi creează disconfort, permițând astfel valorificarea potenţialului natural și funcțional al sitului propus spre a fi reglementat, și într-o etapă finală, construit.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale –** nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Prin adaptarea soluţiei de canalizare şi alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluţia ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. De asemenea, modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilitară.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea controlată a deşeurilor va presupune colectarea şi depozitarea deşeurilor menajere de pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Se prevăd spaţii verzi şi punerea în valoare a cadrului natural existent în vederea dezvoltării și protejării biodiversității, urmărind în același timp apropierii oamenilor de natură.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin Regulamentul Local de Urbanism se prevede asigurarea unui min de 5% din suprafața totala a terenului pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, respectiv 10 % din teritoriul reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița.

In interiorul parcelelor propuse se va acorda o atenție deosebita prezentei spatiilor verzi plantate. La nivel de parcelă, Avizul de Oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița prevede următoarele procente de spații verzi amenajate:
- 20 % pentru parcelele de locuințe colective;
- 30 % pentru parcelele de locuințe unifamiliale;
- 15 % pentru parcelele de servicii.

Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

Spaţiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon – în procent cât mai redus, fiind încurajată dezvoltarea de plantații cu caracter peren - arbori, pomi şi plante decorative care să contribuie la o dezvoltare armonioasă a țesutului vegetal la toate nivelurile de studiu – micro, intermediar, macro.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul**.**
- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană –**

În amenajarea spațiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori și arbuști caracteristici zonei de studiu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz –** nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităţilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă şi canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul). Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele definitorii profilurilor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează prin sectoare de drum neconforme.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENŢIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire în special la :

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- Rezervarea suprafețelor pentru spații publice verzi, corelate cu funcțiunile rezidențiale și cele de dotări și servicii publice;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluţiile de urbanism propuse creează suportul pentru activităţi viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenţia de a funcţionaliza un perimetru intravilan în acord cu cerinţele şi tendinţa de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat, in proximitatea Drumului National DN 69 – Calea Aradului și a străzii Fervenția II, creeand premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecţia mediului, înţeles ca fiind de tip sub-urban mic, cu condiţia respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea şi transportarea deşeurilor, precum şi la factorii de potenţial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale si estetice cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea şi protecţia mediului.

b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- Planul Urbanistic General al comunei Dumbravita, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
- Planuri urbanistice zonale aflate în curs de elaborare;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

c) relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează în specificului zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosinţă teren arabil intravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi şi plantaţii de aliniament, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone mixte, compusă din servicii și locuire, cu un regim maxim de înălțime admis de S/D+P+2E+Er. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea şi epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.).

Este obligatorie sistematizarea reţelelor pe culoarele stabilite pentru utilităţi.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 174.097 m^2.

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu (de exemplu, planurile şi programele legate de gospodărirea deşeurilor sau de gospodărirea apelor)

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționarii serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Dumbrăvița și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deşeurilor sau de

gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal.

In vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager în concordanță cu specificul vegetației locale;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Protecția calității apelor.

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apa: prin soluţiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră şi pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltraţii în sol.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusă pentru această zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială proiectată.

- Protecția aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulaţia autovehiculelor, funcţiunea fiind specifică unei zone mixte compuse din servicii și locuire. Surse staţionare nedirijate nu există; surse staţionare dirijate: emisiile de poluanţi antrenaţi de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon şi oxizi de azot; surse mobile: autoturisme şi autoutilitare care generează poluanţi precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile pot fi (dar nu este recomandat) incalzite cu agent termic produs de centrale termice propii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02. Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer
b) priza directa centrata pe cosul de evacuare.

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.

Diametrul cosului minim = 100 mm.

Pozitia cosului : la 90º (scos pe acoperis) fata de orizontala.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuţie nu există, decât accidental de la pierderea de carburanţi la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ şi pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deşeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deşeurilor, se va întreţine solul în spaţiile verzi.

Zgomot şi vibraţii: proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfăşura activităţi generatoare de zgomot.
Radiaţii: lucrările propuse nu produc şi nu folosesc radiaţii.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord est a localității Dumbrăvița.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Avand in vedere că planul de față prevede dezvoltarea unei zone mixte, compusă din servicii și locuire, funcțiune definită prin planurile de urbanism, nu vor exista niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau a mediului.

Conform notificarii de asistenta de specialitate de sănătate publica, în etapa ulterioara PUZ de avizare se va defini clar profilul de activitate pentru subzonele de dotări și servicii publice, perimetrul zonei dar și distanța pana la teritoriile protejate sanitar, dacă este cazul.

e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de Planul Urbanistic Zonal propus este de 174.097 mp. Terenul propus spre a fi reglementat este situat, în prezent, în intravilanul comunei Dumbrăvița.

f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafeţele terestre aparţinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea Planului Urbanistic Zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor mixte, compuse din servicii și locuire, din comuna Dumbrăvița.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare în partea de est și sud fiind deja edificate o serie de construcții, aflându-se de asemenea si intravilanul aprobat al localității Dumbrăvița. Cu toate acestea, în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate masurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Prioritățile ce trebuie rezolvate în zonă sunt echipările edilitare și accesele la parcele la standarde normale pentru categoria prevăzută.
- Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei pentru zonă mixtă, compusă din servicii și locuire se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform indicilor urbanistici pe fiecare subzonă aferentă zonei mixte propuse, terenul va fi folosit în procent de:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă – POT_{maxim} – 35%;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren– POT_{maxim} – 35%;
- DS - subzonă dotări și servicii publice - POT_{maxim} – 50%;
- IS - subzonă instituții și servicii publice - POT_{maxim} – 80%;
- SV - subzonă spații verzi – POT_{maxim} – 10%;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente – nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional.

Nu este cazul, intrucât suprafeţele terestre aparţinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 236/2000. Ca principale acte normative privind protecţia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condiţiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deşeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubrizare autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri şi vor fi predate unităţilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deşeurilor reciclabile, precum şi cele al O.U. 78/2000 privind regimul deşeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menţine în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) şi STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanţi în aer nu vor depăşi valorile impuse de O. 462/93 şi O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condiţiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condiţiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubrizare aprobate de autorităţile administraţiei publice locale sau judeţene.

- Din aceste considerente generale şi specifice legislaţiei de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiţiei, luând în considerare situaţiile cu investiţii similare; se apreciază că investiţia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului şi se realizează pe o suprafaţă de dimensiuni normale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse şi care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgire a profilurilor transversale - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafeţelor de teren necesare, și trecerea acestora în domeniul public al unității administrativ-teritoriale, conform planșei U.04 Proprietatea asupra terenurilor.

BILANȚ TERITORIAL	**Existent**		**Propus**	
SUPRAFAȚĂ TEREN	mp 174.097	% *100*	mp 174.097	% *100*
TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE	174.097	*100*	121.602	*69,85*
TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC	-	-	52.495	*30,15*
TOTAL	**174.097**	***100***	**174.097**	***100***

În prezent, terenul supus reglementării se află în proprietatea privată a numiților: PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN și MIHĂILESCU MARIA-ILDICO, și este localizat în intravilanul comunei Dumbrăvița.

Prin propunerile din cadrul Planului Urbanistic Zonal prezent, în cazul parcelelor având funcțiunea de zonă mixtă, compusă din servicii și locuire, cu referire la subzona de locuințe individuale cu maxim două unități locative pe parcelă, subzona de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren și subzona de dotări și servicii publice, se va realiza circulația terenurilor însă acestea se vor menține ca proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Parcelele dezmembrate destinate subzonei de instituții și servicii publice – parcele de utilitate publică ce vor fi trecute în domeniul public, subzonei de spații verzi și subzonei aferente căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, conform Planului de Acțiune.

Eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condiţiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulaţiei.

Din partea dezvoltatorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrări, conform planului de acțiune:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, construirea de podete (după caz), iluminat stradal, amenajarea spațiilor verzi, amenajarea prin asfaltare a drumurilor propuse prin PUZ.

De asemenea, se va asigura caracterul public al drumurilor propuse.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la suplimentarea fondului de construcții pentru servicii și locuire în aceasta zonă a localității Dumbrăvița si creșterea calității mediului construit, în contextul tendinței de dezvoltare prin realizarea parcelărilor propuse până în acest moment.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 și a PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004, respectiv strategia aprobată prin PUG, încadrandu-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de modernizarea circulaţiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spaţii verzi şi zone construite.

Propunerea de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ţinându-se cont de tendinţele de dezvoltare a zonelor mixte, compuse din servicii și locuire din intravilanul aprobat al localităţii Dumbrăvița, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât şi posibilităţile de cooperare şi corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluţii coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcţiunii de mai sus menționate, imbunătăţind atît calitatea vieţii cât și a mediului urban.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI:]DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

AMPLASAMENT: ntravilan comuna Dumbrăvița, judeţul Timiş, C.F. nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m^2

BENEFICIAR: PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTAVN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 174.097 m^2 a unui proiect in Etapa II – Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru servicii și locuire.

REGIMUL JURIDIC

Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 174.097 m^2, teren intravilan, categoria de folosinta arabil. Amplasamentul in prezent este liber de constructii si se afla in proprietatea doameni PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTAVN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO, liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat se situeaza in partea de vest a localitatii Dumbravita, adiacenta d DN 69-Calea Aradului. Amplasamentul studiat este compus din 2 parcele:

- C.F. nr. 413992 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **413992**, în suprafaţă de **17.775 m^2**, teren arabil în intravilan, proprietar – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 1/1, drept de proprietate reconstituire L18/1991, dobândit prin Lege, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014;

- C.F. nr. 414541 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **414541**, în suprafaţă de **114.700 m^2**, teren arabil în intravilan, proprietari – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 27700/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, **PAPP ANTONIU-ISTVAN**, cota actuală 27700/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, **PAPP ANA**, cota actuală 59300/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014;

- C.F. nr. 414544 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **414544**, în suprafaţă de **41.622 m^2**, teren arabil în intravilan, proprietari – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 28109/41622, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin Lege, **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO**, cota actuală 13514/41622, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin Lege, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014.

- S totală =174.097 m^2 (17,4097 ha).

Obiectul lucrarii consta din aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, tinand seama de propunerile si recomandarile ale P.U.G. - comuna Dumbravita, cat si a investitiilor implementate din vecinatatea amplasamentului.

Terenul este delimitat astfel:

Se invecinează directe la Nord-Est PUZ avizat cu aviz CJT nr. 55/2017 și teren proprietate privată identificat prin nr. cad. 407186, la est DN 69 – Calea Aradului, la Sud parcelă proprietate privată identificată prin nr. cad. 401963 iar la Sud-Vest strada Fervenția II

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- locuire,
- prestari servicii,
- industrie nepoluanta,
- depozitare.

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei nu exista nici o contructie, este acoperit de vegetatie joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune parcelarea acestuia si realizarea unei trame stradale. Accesul in zona se realizeaza din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București si strada Fervenția II.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSI

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor constructii pentru servicii si locuire.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinantea adiacenta, propunerile din prezenta documentaţie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Se propune parcelarea terenului studiat in 88 parcele, Se vor asigura accese auto si pietonale, zone verzi pe parcele.

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei U.02“RGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE”.

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime:

Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă

- Regim de înălțime maxim: S/D+P+1E+M/Er;
- H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 12 m;
- H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 7,5 m;

Lc – Subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren

- Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E+Er;
- H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 15,5 m;
- H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 11,5 m;

DS – Subzonă dotări și servicii publice

- Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E+Er;
- H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 15,5 m;
- H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 11,5 m;

IS – Subzonă instituții și servicii publice – parcele de utilitate publică ce vor fi trecute în domeniul public

- Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E+Er;
- H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 15,5 m;
- H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 11,5 m;

Sv – Subzonă de spații verzi

- Regim de înălțime maxim: P.

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă

Regim de construire: izolat/cuplat;
P.O.T. maxim – 35%;

- C.U.T. maxim – 1,05;

Lc – Subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren

Regim de construire: izolat/cuplat;
P.O.T. maxim – 35%;

- C.U.T. maxim – 1,75;

DS – Subzonă dotări și servicii publice
Regim de construire: izolat/cuplat;
P.O.T. maxim – 50%;
- C.U.T. maxim – 2,00;

IS – Subzonă instituții și servicii publice – parcele de utilitate publică ce vor fi trecute în domeniul public
Regim de construire: izolat/cuplat;
P.O.T. maxim – 80%;
- C.U.T. maxim – 2,50;

Sv – Subzonă de spații verzi
Se va stabilii la nivel de ansamblu în conformitate cu prevederile PUG-ului aprobat prin HCL 140/25.10.2023, art. 35 Spații verzi și plantate, alin. 35.5, astfel: ''În cazul dezvoltării de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, se vor aloca zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat, respectiv cel puțin 10% din totalul teritoriului reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv.''
La nivel de parcel, acestea se vor diferenția pe zone funcționale astfel:
- 20 % pentru parcelele de locuințe colective;
- 30 % pentru parcelele de locuințe unifamiliale;
- 15 % pentru parcelele de servicii;

Posibilitati de mobilare
Dupa trasarea strazilor propuse, terenul studiat va fi parcelat în 88 loturi, care vor cumprinde:
- Locuire colectivă cu dotări și servicii publice;
- Locuire colectivă
- Locuire individuală
- Instituții publice
- Spaţii verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje;
- Reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

Echipare edilitara
Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice prin extinderea acestora.

Sef de proiect,
Arh. DUMITRELE Elena-Emilia

Întocmit,
Arh. SILEAM Andrei

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL** **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE,** *intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²*
Beneficiari:	**PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTAVN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,**
Proiectant general:	**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.** **Arh. Dumitrele Elena-Emilia**
Data elaborării:	**OCTOMBRIE 2025**
Faza de proiectare:	**P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. –„DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE", C.F. nr. 413992, 414541, 414544, nr. Cad. 413992, 414541, 414544, teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, şi explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare si sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizaţii de Construire) pentru realizarea construcţiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, se aproba prin hotararea Consiliului Local pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al şedinţei Consiliului Local Dumbrăvița prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentaţie. Anexa face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările şi concepţia în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal –„DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE", C.F. nr. 413992, 414541, 414544, nr. Cad. 413992, 414541, 414544, teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul şi litera legii şi urmând procesul de avizare şi aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal –„DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE", C.F. nr. 413992, 414541, 414544, nr. Cad. 413992, 414541, 414544, teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, pe care îl explicitează şi detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea I: Căi de comunicaţie
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea IV: Reţeaua de localităţi
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
  * Secţiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările şi modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcţii.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcţiilor
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.

b.2. În domeniul protecţiei mediului şi a asigurării sănătăţii populaţiei
- Legea 137/1995, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 7991999 pentru aprobarea procedurii şi competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărirea apelor.

b.3. În domeniul administraţiei publice

- Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comunală
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulaţia juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietăţii funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naţionale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecţiei civile
- Ordonanţa Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată şi modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată şi completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997, cu modificările şi completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare şi autori zare privind prevenirea şi stingerea incendiilor

c) Documentatii de urbanism aprobate in zona sau in curs de aprobare

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 130 / 2007 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 32 / 2005 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 29 / 2019 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 55 / 2017 la Est – UAT Dumbravita;

– Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 70 / 2018 la Sud – UAT Dumbravita;
– Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 43 / 2018 la Vest – UAT Timișoara;
– Planul Urbanistic Zonal avizat cu avuz C.J. Timis nr. 31 / 2023 la Vest – UAT Timișoara.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal –„DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE", C.F. nr. 413992, 414541, 414544, nr. Cad. 413992, 414541, 414544, teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe terenurile situate în teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, notate în C.F. după cum urmează:
- C.F. nr. 413992 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **413992**, în suprafaţă de **17.775 m²**, teren arabil în intravilan, proprietar – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 1/1, drept de proprietate reconstituire L18/1991, dobândit prin Lege, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014;
- C.F. nr. 414541 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **414541**, în suprafaţă de **114.700 m²**, teren arabil în intravilan, proprietari – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 27700/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, **PAPP ANTONIU-ISTVAN**, cota actuală 27700/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, **PAPP ANA**, cota actuală 59300/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014;
- C.F. nr. 414544 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **414544**, în suprafaţă de **41.622 m²**, teren arabil în intravilan, proprietari – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 28109/41622, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin Lege, **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO**, cota actuală 13514/41622, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin Lege, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014.

Terenul studiat, figurat prin planşele P.U.Z. – Pr. nr. 05/2023, întocmit de către proiectant general S.C. DE URBAN FACTORY SRL, după încheierea procesului de avizare şi aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcţională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planşa "U.02 Reglementări urbanistice-Zonificare". Condiţiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism şi a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unităţi și subunități funcționale:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă – 31.850 m^2;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren – 51.291 m^2;
- DS - subzonă dotări și servicii publice - 38.461 m^2;
- IS - subzonă instituții și servicii publice - 5.217 m^2;
- V - subzonă spații verzi – 11.270 m^2;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente – 36.008 m^2.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidenţiate în planşa "U.01 Situaţia existentă".

Documentaţia întocmită în vederea obţinerii autorizaţiei de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administraţiei publice locale nr. 69/1991 republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătăţirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecţia mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MApN. MI şi SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Agriculturii şi Alimentaţiei cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.

– Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L'.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, SRI, SIF, STS şi SPP pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar.
Acestor prevederi se supun următoarele terenuri:

a) TERENURI ARABILE
17,4097 ha

4.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

4.3. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament Local de Urbanism este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

4.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autoritățile abilitate vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

5.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Timiş, subordonate Ministerului Culturii şi al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

Terenul ce compune prezentul amplasamant pentru care a fost inițian Planul Urbanistic Zonal, **nu este expus riscurilor naturale**, respectiv **riscurilor seismice, alunecări de teren sau inundații.**

Geomorfologic, amplasamentul aparţine Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparţine Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micaşisturi, paragnaise, cuarţite micacee, şisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2,60 m fiind cu caracter usor ascensional, stabilizandu-se la -2,30; se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50 m fata de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheţ este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice şi condiţiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 şi harta seismică, amplasamentul se găseşte în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **Ks=0,16,** accelerația gravitațională **ag = 0,20** şi perioada de colţ **Tc=0,7 sec.**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Teritoriul studiat **nu este expus riscurilor tehnologice.**

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, şi energie electrică.

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.**

5.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, cladiri cu performante energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea in mare masura din resurse regenerabile produse in proximitate sau chiar pe terenul aferent constructiei.

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei. Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul zonei de faţă sunt prevăzute în capitolele următare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal ***– „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE", C.F. nr. 413992, 414541, 414544, nr. Cad. 413992, 414541, 414544, teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș,*** sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări şi se referă la realizarea, amenajarea si extinderea drumurilor existente sau prevăzute în documentațiile de urbanism ierarhic superioare sau aprobate anterior, în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu strazile existente, precum și a unor zone de spații verzi.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și conform psihologic

Autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 şi a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism, în condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Ordinul Ministerul Sănătăţii nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă a populaţiei.
- P 71 - Nor5mativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.

Iluminatul natural al încăperilor

- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secţiunea I Căi de comunicaţie (Anexa I şi II).
- Legea Cadastrului şi publicaţii imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările şi completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecţia mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.

- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor şi ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea construcţiilor se va realiza în condiţiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecţiei mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor metdologice de autorizare şi avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N şi ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităţilor.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de ciclişti, prescripţii de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile se vor autoriza în condiţiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism şi cu respectarea următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicaţii imobiliare.
- Legea protecţiei mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condiţiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi şi acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie din localităţi şi teritoriul de influenţă.
- P 118-99 - normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcţii şi amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului, în condiţiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

- Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor pietonale.

La autorizarea construcţiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesele pietonale şi de asemenea condiţiile următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcţiilor şi locurilor publice la cerinţele persoanelor handicapate.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie în localităţi ţi în zonele de influenţă.
- P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale şi piste de ciclişti. Prescripţii de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirile condiţiilor articolelor 27, 28 şi 29 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi şi acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
- Legea administraţiei publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creşterea competenţei autorităţilor publice locale pentru aprobarea documentaţiilor tehnico economice ale investiţiilor de interes judeţean sau local.

- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare şi execuţie a lucrărilor de alimentare cu apă a localităţilor.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor.
- S.R. - 8591/97 - Reţele electrice subterane. Condiţii de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea şi reparare reţelelor de conducte şi cabluri în localităţi.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi.
- STAS 1481 - Canalizări - reţele exterioare. Criterii generale şi studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se dorește generarea unei zone mixte compuse din servicii și locuire, aflată în prezent în intravilanul comunei Dumbravita. Se propune divizarea terenului în 88 de loturi, dintre care 43 vor avea funcțiunea de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă, 11 funcțiunea de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren, 12 parcele pentru subzona de dotări și servicii publice, o (1) parcelă pentru subzona de instituții si servicii publice, 5 parcele ce compun subzona de spații verzi și 15 aferente căilor de comunicație rutieră și amenajărilor aferente, conform planșei U.02 Reglementări urbanistice – Zonificare. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe si coerente din punct de vedere al amplasarii functiunilor, valorificându-se potenţialul zonei, astfel rezultând:
- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă – 31.850 m^2;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren 51.291 m^2;
- DS - subzonă dotări și servicii publice - 38.461 m^2;
- IS - subzonă instituții și servicii publice - 5.217 m^2;

- V - subzonă spații verzi – 11.270 m^2;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente – 36.908 m^2.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta condiţiile aplicării prevederilor articolului 34 şi anexa 6 şi a articolului 35 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea menţiunilor din următoarele legi şi acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecţia mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 331/1999 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de Sud Vest a localității Dumbravița, în intravilan, a unei zone mixte de servicii si locuire, pe o suprafață de **174.097 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin:

- C.F. nr. 413992 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **413992**, în suprafaţă de **17.775 m²**, teren arabil în intravilan, proprietar – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 1/1, drept de proprietate reconstituire L18/1991, dobândit prin Lege, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014;

- C.F. nr. 414541 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **414541**, în suprafaţă de **114.700 m²**, teren arabil în intravilan, proprietari – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 27700/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, **PAPP ANTONIU-ISTVAN**, cota actuală 27700/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, **PAPP ANA**, cota actuală 59300/114700, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin convenție, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014;

- C.F. nr. 414544 comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **414544**, în suprafaţă de **41.622 m²**, teren arabil în intravilan, proprietari – **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,** cota actuală 28109/41622, drept de proprietate reconstituire L18/1991 dobândit prin Lege, **MIHĂILESCU MARIA-ILDICO**, cota actuală 13514/41622, drept de proprietate

reconstituire L18/1991 dobândit prin Lege, imobil aflat sub incidența art.3, alin (1) din Legea 17/2014.

Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

Alimentarea cu apă şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecţie ale reţelelor edilitare şi cele pentru îmbunătăţiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planşa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și U.06 STUDIU DE CVARTAL aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roşie groasă. Suprafaţa studiata a zonei este de 17,4097 ha.

Zonificarea funcţională s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi propuse şi este evidenţiată în planşa U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcţionale menţionate mai sus, eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone mixte compusa din servicii si locuire, cu un procent de ocupare maximă a terenului după cum urmează:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă – POT_{maxim} – 35%;
  Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren– POT_{maxim} – 35%;
- DS - subzonă dotări și servicii publice - POT_{maxim} – 50%;
- IS - subzonă instituții și servicii publice - POT_{maxim} – 80%;
- V - subzonă spații verzi – POT_{maxim} – 10%;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente – nu este cazul;

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă– 31.850 m^2;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren – 51.291 m^2;
- DS - subzonă dotări și servicii publice - 38.461 m^2;
- IS - subzonă instituții și servicii publice - 5.217 m^2;
- V - subzonă spații verzi – 11.270 m^2;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente – 36.008 m^2.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte, în prezent, din intravilanul localitatății Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. **Tipuri de subzonă funcţională**

În funcţie de regimul de înălţime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzonă locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă – 31.850 m^2;
- subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren – 51.291 m^2;
- subzonă dotări și servicii publice - 38.461 m^2;
- subzonă instituții și servicii publice - 5.217 m^2;
- subzonă spații verzi – 11.270 m^2;
- subzonă căi de comunicație și amenajări aferente – 36.008 m^2.

Art. 2. **Funcţiunea dominantă**

Este cea de construcții pentru servicii si locuire, cu regim de înălţime maxim S/D+P+2E+Er.

Art. 3. **Funcţiunile adiacente** admise ale zonei:

- dotări, servicii;
- spaţii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje;
- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.
- financiar-bancare;
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi;
- zona de spatii verzi in incintă;
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje;
- reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

IV.1. Lu - Subzonă de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Subzonă cu funcțiune specifică pentru locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de construcții pentru locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă, cu regim de înălţime maxim S/D+P+1E+M/Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.
- Spatii verzi amenajate.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe individuale de tip izolat, cuplat sau duplex, cu maxim 2 unități locative/parcelă.
- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale sau carosabile, piscine;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicati;
- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţilor şi comfortului populaţiei din zona reglementată, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicţii temporare de construire

- În cazul acceselor auto si pietonale ce vor fi realizate in interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

Art. 7. Interdicţii definitive de construire

- Sunt interzise următoarele activităţi:
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Apartamentări sau dezlipiri ulterioare.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la bazine de retentie. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, la solstițiul de iarnă. Se recomandă amplasarea construcției în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform planșei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul (peste 100 m distanță)

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Se va solicita aviz AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

a) Amplasarea față de aliniament se va face respectând condițiile:

- Alinierea clădirilor este obligatorie.
- In urma analizării documentațiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:
- Retragerea limitei maxime de implantare a fost stabilită la 3,00 m, respectiv 5,00 m față de limitele drumurilor propuse.
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, fara sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul limitei de proprietate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 2 m, respectiv 3 m sau H/2. Pentru construcțiile P,P+M sau P+1E, se admite o retragere laterală de 2 m, iar constructiile S/D+P+1E+M/Er, se vor amplasa fata de limitele laterale cu o retragere de H/2 din inaltimea la cornisa, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina, fara sa depaseasca inaltimea de 3m la cornisa sau pe limita cu accordul vecinului. Anexele si carporturile se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina sau pe limita cu acordul vecinilor direct implicati;
- Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Se va respecta distanța de minim 8 m, respective 10 m față de limita posterioară pentru parcele, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- Se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 8 m, respectiv 10 m, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE fiind permisa amplasarea pana la 60 cm

fata de vecin sau pe limita cu acordul vecinului, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă, pentru construcții anexe;
- Terasele de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelelor.
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În conditiile respectarii retragerilor impuse.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drumurile publice/drumuri private de incinta. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
- Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică.
- Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime, după caz.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele tehnico-edilitare stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apã pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apã in sistem centralizat a comunei Dumbravita (reteaua de apa de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrata de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va bransa la reteaua de apa existenta pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra, aflate la limitele nordice si estice ale zonei studiate in PUZ.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

- Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflata pe strazile Ferventia II, Roma si Londra, la limita nordica si estica a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) si administrata de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~ 2040 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea retelei de canalizare menajera propusa la reteaua de canalizare menajera de pe strazile Ferventia II, Roma si Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=160 mm.

- Canalizarea Pluvială - Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propuse spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in adiministrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic,

economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:
- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;
- Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

f) Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Se propune divizarea terenului în 88 de loturi, dintre care 43 vor reprezenta subzona de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.
- Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici, respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim S/D+P+1E+M/Er cu maxim 7,5 m m la cornișă/atic ultimul etaj neretras si maxim 12 m la coamă/atic nivel retras in punctul cel mai inalt (cu respectarea conditiilor impuse prin aviz AACR si Avizul de Oportunitate nr 21/06.12.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița);
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică

și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.
- Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 7,5 m pentru case S/D+P+1E+M/Er.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe) **P.O.T. maxim = 35%.**
- Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament, este **1,05** pentru funcțiunea propusă.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Pentru locuințele individuale sunt necesare cel puțin două (2) locuri de staționare/unitate locativa, în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

- Se va asigura numarul de locuri de parcare pentru servicii, conform legislatiei in vigoare, si se va respecta art. 34, cap.II si anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbravita.
- Construcțiile de tip carport/loc de parcare acoperit/garaj vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spaţii verzi

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea si amenajarea unui procent de spatiu verde de minim 30% pe parcelele rezultate, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria com. Dumbravita și plantarea unui arbore matur la fiecare 100 mp.

Art. 27. Împrejmuiri

- Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin, dar întrerupt de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubelei de gunoi pe zona de 6m din fața casei spre frontul stradal. Este posibila realizarea imprejmuirii la limita casei , neexistand imprejmuire la limita dinspre strada.
- Imprejmuirile pe limitele laterale vor fi din stalpi metalici cu plasa de sarma, dublata obligatoriu de gard viu- iedera, cu înălțimea de 2m. Se pot realiza pe alocuri zone pline de gard opac, dar sa predomine gardul viu. Nu se permit imprejmuiri din panouri prefabricate.

IV.2. Lc - Subzonă de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale **–** Subzonă de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren

- Subzonă cu funcțiune de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren (construcții cuplate sau izolate, cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren, cu regim de înălțime de maxim S/D+P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.
- Spatii verzi amenajate.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m^2 teren.
- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale sau carosabile;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicati;
- Construcţiile pentru echiparea cu instalaţii se pot amplasa cu condiţia să corespundă necesităţilor şi comfortului populaţiei din zona reglementată, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto si pietonale ce vor fi realizate in interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilitati, inclusiv racordarea la canalizare, conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acesteia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la bazine de retentie. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, la solstițiul de iarna. Se recomandă amplasarea construcției în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul (peste 100 m).

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Se va solicita aviz AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

a) Amplasarea față de aliniament se va face respectând condițiile:

- Alinierea clădirilor este obligatorie.
- In urma analizării documentațiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:
- Retragerea limitei maxime de implantare a fost stabilită la 5,00 m, 6,00 m, respectiv 12,00 m față de limitele drumurilor propuse, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.
- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, fara sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul limitei de proprietate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 6 m, respectiv H/2, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.
- Amplasarea clădirilor de locuințe colective trebuie să urmărească constituirea unor piațete de cartier și generarea unor culoare verzi continue între cvartale, care împreună cu zonele verzi să formeze un sistem al spațiilor verzi la nivelul întregului ansamblu, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023.
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- se vor respecta distanțele și conformațiile propuse în planșa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- se admit anexe gospodărești, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE fiind permisa amplasarea pana la 60 cm fata de vecin sau pe limita cu acordul vecinului, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă, pentru construcții anexe;
- terasele de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelelor.

- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- In conditiile respectarii retragerilor impuse.
- Amplasarea clădirilor de locuințe colective trebuie să urmărească constituirea unor piațete de cartier și generarea unor culoare verzi continue între cvartale, care împreună cu zonele verzi să formeze un sistem al spațiilor verzi la nivelul întregului ansamblu, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor (spatii tehnice, punct trafo, etc.) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică, in functie de necesitatea si scopul eventualelor constructii.
- Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apã pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apã in sistem centralizat a comunei Dumbravita (reteaua de apa de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrata de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va bransa la reteaua de apa existenta pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra, aflate la limitele nordice si estice ale zonei studiate in PUZ.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

- Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflata pe strazile Ferventia II, Roma si Londra, la limita nordica si estica a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) si administrata de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~ 2040 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea retelei de canalizare menajera propusa la reteaua de canalizare menajera de pe strazile Ferventia II, Roma si Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=160 mm.

- Canalizarea Pluvială - Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propuse spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in adiministrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:
- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;
- Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

f) Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Se propune divizarea terenului în 88 de loturi, dintre care 11 vor reprezenta subzona de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.
- Se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici (raportate la parcela de baza), respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.
- Se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici (raportate la parcela de baza), respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim S/D+P+2E+Er cu maxim 11,5 m la cornișă/atic ultimul etaj neretras si maxim 15,5 m la coamă/atic nivel retras in punctul cel mai inalt (cu respectarea conditiilor impuse prin aviz AACR si in Avizul de Oportunitate nr. 21/06.12.2023 eliberat de Primaria comunei Dmbravița);
- In sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie

electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Se recomanda ca instalațiile exterioare pentru climatizare sa nu se monteze pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei construcții învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.
- Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă/atic ultimul etaj neretras va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 11,5 m pentru case S/D+P+2E+Er.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren) **P.O.T. maxim = 35%.**
- Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,75** pentru locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren.

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

- Pentru locuințele colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren sunt necesare cel puțin două (2) locuri de staționare/unitate locativa, în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Se va asigura numarul de locuri de parcare pentru servicii, conform legislatiei in vigoare, si se va respecta art. 34, cap.II si anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbravita.
- Construcțiile de tip carport/loc de parcare acoperit/garaj vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023, eliberat de primăria com. Dumbrăvița;
- Se va prevedea o zonă destinată parcărilor publice, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023.

Art. 26. Spații verzi

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea si amenajarea unui procent de spatiu verde de minim 20% pe parcelele rezultate, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria com. Dumbravita și plantarea unui arbore matur la fiecare 100 mp.

Art. 27. Împrejmuiri

- Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin, dar întrerupt de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubelei de gunoi pe zona din fața constructiei spre frontul stradal. Este posibila realizarea imprejmuirii la limita constructiei, neexistand imprejmuire la limita dinspre strada, sau se poate omite in integralitate, in functie de conceptul propus la nivelul autorizatiei de construire.
- Imprejmuirile pe limitele laterale vor fi din stalpi metalici cu plasa de sarma, dublata obligatoriu de gard viu- iedera, cu înălțimea de 2m. Se pot realiza pe alocuri zone pline de gard opac, dar sa predomine gardul viu. Nu se permit imprejmuiri din panouri prefabricate.

IV.3. Ds - Subzonă de dotări și servicii publice.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de dotări și servicii publice, conform planșei U. 02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Subzonă de dotări și servicii publice (construcție izolată sau cuplata).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de dotări și servicii publice, unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime S/D+P+2E+Er, compatibile cu locuirea.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.
- Amenajari de spatii verzi.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Construcții pentru dotări și servicii publice;
- Dotări și servicii publice: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private), sănătate, activități sportive, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.
- Hipermarket, clădiri de birouri, servicii medicale , spații de cazare, alimentație publica, magazine;
- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona limitrofă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător
- Panaouri de afișaje publicitare de tip totem.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto si pietonale ce vor fi realizate in interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum

și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilitati, inclusiv racordarea la canalizare, conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acesteia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- Săli de evenimente (ex. nunți, botezuri, etc.), activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.);
- depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la bazine de retentie. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. si R.L.U. aferent PUG comuna Dumbrăvița, aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate dotărilor și serviciilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform plansei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Se va solicita aviz AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

a) Amplasarea față de aliniament se va face respectând condițiile:

- Alinierea clădirilor este obligatorie.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE: 6, 12 respectiv 10 m în cazul parcelelor cu dublu aliniament către strada – parcele pe colt.
- În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii ulterioare (sunt admise **mai multe construcții principale pe parcelă)**, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat în interiorul parcelei;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate se vor realiza conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE. Pentru toate tipologiile de înălțimi ce se înscriu în limita maximală de regim de înalțime tip S/D+P+2E+Er cu h.maxim la cornișa/atic ultimul etaj neretras de 11,5 m și h.maxim la coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt de 15,5 m, construcțiile se vor amplasa fata de limita laterală cu o retragere de H/2 m, respectiv minim 5 m.
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea cladirilor trebuie sa urmareasca structurarea unor spatii cu acces public cu potențial de activare și coagulare a comunității. Trebuie asigurată continuarea culoarelor

verzi, astfel încât acestea să se integreze în sistemul de spații verzi de la nivelul întregului teritoriu studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:
- Se va respecta distanța de 8 respectiv 10 m conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, în funcție de tipologia de parcelă și de geometria acesteia;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
- Sunt admise mai multe construcții principale / corpuri de clădire principale pe parcelă, în funcție de conceptul arhitectural ales la nivelul autorizației de construire;
- Distanța minimă dintre oricare două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.
- Amplasarea cladirilor trebuie sa urmareasca structurarea unor spatii cu acces public cu potențial de activare și coagulare a comunității. Trebuie asigurată continuarea culoarelor verzi, astfel încât acestea să se integreze în sistemul de spații verzi de la nivelul întregului teritoriu studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023.
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public

diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică.
- Extinderile de rețele se vor face de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorii P.U.Z.-ului în întregime, conform plan de acțiune.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, aflate în domeniul public.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apã pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apã in sistem centralizat a comunei Dumbravita (reteaua de apa de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrata de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va bransa la reteaua de apa existenta pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra, aflate la limitele nordice si estice ale zonei studiate in PUZ.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

- Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflata pe strazile Ferventia II, Roma si Londra, la limita nordica si estica a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) si administrata de

AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~ 2040 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea retelei de canalizare menajera propusa la reteaua de canalizare menajera de pe strazile Ferventia II, Roma si Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=160 mm.

- Canalizarea Pluvială - Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propuse spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in administrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:
- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;
- Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid.

- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorii de rețele vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

f) Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Se propune divizarea terenului în 88 de loturi, dintre care 12 vor reprezenta subzona de dotări și servicii publice, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.
- Se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici (raportate la parcela de baza), respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter (P) până la maxim S/D+P+2E+Er cu maxim 11,5 m la cornișă/atic ultimul etaj neretras si 15 m la coamă/atic nivel retras in punctul cel mai inalt;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m.

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde / naturale.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei construcții învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului
- Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 11,5 m la cornișă/atic ultimul etaj neretras si 15 m la coamă/atic nivel retras in punctul cel mai inalt pentru regimul de înălțime S/D+P+2E+Er.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Subzona de dotări și servicii publice cu **P.O.T. maxim = 50%**.
- Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **2,00** pentru subzona de dotări și servicii publice.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Se va asigura numarul de locuri de parcare pentru servicii, conform legislatiei in vigoare, si se va respecta art. 34, cap.II si anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbravita, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.
- În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje.
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023, eliberat de primăria com. Dumbrăvița;
- Parcajele se vor realiza in incinta iar numarul acestora se va dimensiona conform normativelor la faza de autorizare.

Art. 26. Spaţii verzi

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea si amenajarea unui procent de spatiu verde de minim 15% pe parcelele rezultate, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria com. Dumbravita și plantarea unui arbore matur la fiecare 100 mp.

Art. 27. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

IV.4. Is - Subzonă instituții și servicii publice.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de instituții și servicii publice – parcele de utiliate publică ce vor fi trecute în domeniul public, conform planșei 02.Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Subzonă cu instituții și servicii publice cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de instituții și servicii publice, cu regim de înălțime S/D+P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Spații verzi și plantații.
- Spații pentru terenuri și instalații sportive, curți de recreație.
- Rețele tehnico – edilitare.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Instituții publice de învățământ preșcolar, învățământ primar, gimanzial și liceal, after-school, sport și recreere, spații libere pietonale, spații verzi amenajate, parcaje la sol, librărie și papetărie, bibliotecă, ateliere de lucru manual, centre de pregatire profesionala sau spații pentru culte (indiferent de religie), spații de rugaciune sau meditație, spații de vânzare cu produse specifice functiunii propuse, locuire temporară pentru personalul din cadrul instituțiilor;
- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise unități amenajate pentru alimentație publică conexă instituțiilor (cantină, spații preparare și servire hrană, cofetărie, patiserie);
- Panaouri de afișaje publicitare de tip totem.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto si pietonale vor fi realizate in interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilitati, inclusiv racordarea la canalizare, conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- Depozitare en-gros;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 de metri de instituțiile de învățământ și serviciile conexe acestora.
- Se interzice localizarea oricăror funcțiuni care pot periclita dezvoltarea morală și psihologică a minorilor (baruri, jocuri de noroc, etc).
- Depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la bazine de retentie. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. si R.L.U. aferent PUG comuna Dumbrăvița, aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor pentru instituții și servicii publice este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Se va solicita aviz AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

a) Amplasarea față de aliniament se va face respectând condițiile:

- Alinierea clădirilor este obligatorie.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa U.02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE: 9 m.
- În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii ulterioare (sunt admise **mai multe construcții principale pe parcelă)**, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat (cu parcela vecina, aflata pe limita de sud est a amplasamentului), conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, Pentru toate tipologiile de înălțimi ce se înscriu în limita maximală de regim de înalțime tip S/D+P+2E+Er cu h.maxim la cornișa/atic ultimul etaj neretras de 11,5 m și h.maxim la coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt de 15,5 m, construcțiile se vor amplasa fata de limita laterală cu o retragere de H/2 m, respectiv minim 6 m.
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 5 m față de limita laterală către parcela aferentă subzonei dedicate spațiilor verzi;
- Se admit calcane și pentru construcția principală, dacă se cuplează cu alte cladiri in cadrul aceleiași parcele sau daca se cuplează cu o parcelă adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de minim 5 m.;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se permite amplasarea mai multor module construite/volume/corpuri de clădire (conform programului functional ales la momentul autorizării construcției) atat timp cat sunt respectati toti indicatorii urbanistici propusi prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- Distanța minimă dintre cele două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt;
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Pentru toate categoriile de construcții de instituții se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.
- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică.

- Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului în întregime, conform planului de acțiune.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apã pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apã in sistem centralizat a comunei Dumbravita (reteaua de apa de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrata de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va bransa la reteaua de apa existenta pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra, aflate la limitele nordice si estice ale zonei studiate in PUZ.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

- Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflata pe strazile Ferventia II, Roma si Londra, la limita nordica si estica a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) si administrata de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~ 2040 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea retelei de canalizare menajera propusa la reteaua de canalizare menajera de pe

strazile Ferventia II, Roma si Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=160 mm.

- Canalizarea Pluvială - Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propuse spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in adiministrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

b) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetica foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:
- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;
- Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

f) Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.
- Se propune divizarea terenului în 88 de loturi, dintre care 1 (unu) va reprezenta subzona de instituții și servicii publice, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.
- Se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici (raportate la parcela de baza), respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.
- Se permite unificarea a doua parcele (unificare cu parcelele aflate pe limita de proprietate in partea de sud est), pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici (raportate la parcelele de baza), respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la subsol și parter până la maxim S/D+P+2E+Er cu maxim 11,5 m la cornișă/atic ultimul etaj neretras și maxim 15,5 m la coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt (cu respectarea conditiilor impuse prin aviz AACR si Avizul de Oportunitate nr 21/06.12.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița);
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Acestea pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru sau culori armonizate în general – culori calde (se permit materiale speciale si colorit contrastant daca imaginea vizuală a clădirii reiese din conceptul arhitectural utilizat). Nu sunt permise pastișe sau imagini de tip replică.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei construcții învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului
- Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota va fi la maxim 11,5 m la cornișă/atic ultimul etaj neretras și maxim 15,5 m la coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt, pentru regimul de înălțime S/D+P+2E+Er.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

- Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona este destinată serviciilor pentru instituții și servicii publice (conform prescripțiilor amintite anterior în prezentul Regulament Local de Urbanism) - P.O.T. maxim = 80%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 2,50 pentru zona de instituții și servicii publice.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Se va asigura numarul de locuri de parcare pentru servicii, conform legislatiei in vigoare, si se va respecta art. 34, cap.II si anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbravita.
- În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje.
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.
- Parcajele se vor realiza in incinta iar numarul acestora se va dimensiona conform normativelor la faza de autorizare.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023, eliberat de primăria com. Dumbrăvița;

Art. 26. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform avizului de oportunitate nr. 21/06.12.2023 - minim 15% spatii verzi in cadrul parcelei.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă, matur, pentru fiecare 100 mp de lot.
- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Parcările se vor realiza cu dale înierbate pentru a favoriza infiltrarea apei pluviale în sol.

Art. 27. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul, in funcție de conceptul arhitectural ales). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m.
- Împrejmuirea care se va realiza spre parcela de spații verzi va fi transparentă, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă, în corelare cu conceptul arhitectural propus la fata de autorizare a construcției.

IV.5. Sv - Subzonă Spații Verzi.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale **–** Subzonă spații verzi – zone verzi, parcuri cu acces public nelimitat

- Zonă cu spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate pentru intretinere spatii verzi;
- Rețele tehnico – edilitare.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere;
- Construcții pentru expoziții și activități culturale;
- Construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;
- Constructii pentru echiparea edilitara, bazine retentie, post trafo **cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr.24/2007 și a Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023, eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița.**

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- In zona de protectie a Drumului National DN 69 – Calea Aradului, amenajarile si propunerile ulterioare se vor realiza cu acordul administratorului de drum.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto si pietonale ce vor fi realizate in interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;

Art. 7. Interdicţii de construire

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la bazine de retentie. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.
- Conform Legii nr. 24/2007, este interzisă schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi definite prin documentatia prezenta, excepție făcând lucrările de utilitate publica, stabilite în baza documentatiilor de urbanism.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform plansei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- Se va solicita avizul AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia auto.
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curți construcții.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării (după caz).

Art. 17. Accese pietonale

- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime, conform planului de acțiune.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localității Dumbravita.

b) Alimentare cu căldură

- Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

-nu este cazul

f) Rețea TVC

- nu este cazul.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi specifice subzonei.
- Se propune divizarea terenului în 88 de loturi, dintre care 6 vor reprezenta subzona de spații verzi, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare și U.04 Proprietatea asupra terenurilor.
- NU se admit dezmembrări și unificări ulterioare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- Nu e cazul, fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo.
- Regimul de înălțime maximal este parter (P), fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo, amenajări pentru sport, joc și adihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații de întreținere;

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu e cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Pentru utilizările admise – 10% **P.O.T. maxim = 10%** (mobilier urban). Coeficientul de utilizare a terenului **(C.U.T.) maxim admis este 0,10**.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. Parcaje

- În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

Art. 26. Spații verzi

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat, respectiv cel puțin 10% din totalul teritoriului reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv, conform avizului de oportunitate nr. 21/06.12.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița.

Art. 27. Împrejmuiri

- Imprejmuirile se vor realiza din garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

IV.3. Cc - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajările aferente.

Art. 1. Utilizări admise:

- Constructii si amenajari aferente drumurilor si strazilor, obiecte de mobilier urban precum stalpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, banci, cosuri de gunoi stradale si altele;
- plantatii de aliniament (minim 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General com. Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023);
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;

- retele termice edilitare si constructiile aferente acestora;

Art. 2. Utilizări admise cu condiții:

- Pentru realizarea constructiilor noi se va urmari pastrarea functionalitatii amenajarilor de imbunatatiri funciare pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora;
- In zona de protectie a Drumului Național DN 69, amenajarile si propunerile ulterioare se vor realiza cu acordul administratorului de drum.

Art. 3. Interdicții definitive de construire

- amplasarea constructiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulatii, pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Reguli privind amenajarea spatiilor verzi de aliniament sau a spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulatiilor carosabile;
- Se va realiza reconstructia ecologica după finalizarea lucrarilor de construcție prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, plante perene, aranjamente florale și suprafete inierbate;
- Este interzisă utilizarea spatiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deseurilor. Colectarea și depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafetele carosabile, cele pietonale si/sau pistele de biciclete în vederea asigurarii vizibilitatii în trafic.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.

Conform PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004, terenul supus reglementării se află într-o zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport.

Suportul grafic al prescripțiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism se poate vedea în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal, parte desenată structurată și redactată conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluţia urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Trasarea străzilor şi respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziţie de proiectantul de specialitate, care va verifica şi confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de Urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma aprobarii P.U.Z.-ului şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Șef de proiect:
Arh. Dumitrele Elena Emilia